

Waldems / Bernbach

# Charmante 3-Zimmer Wohnung in ruhiger und naturnaher Blicklage

CODE DU BIEN: 24192024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24192024
Surface habitable	ca. 75,1 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	01.10.2024
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 10000 EUR (Vente)

Prix d'achat	189.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	140.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.07.2018	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



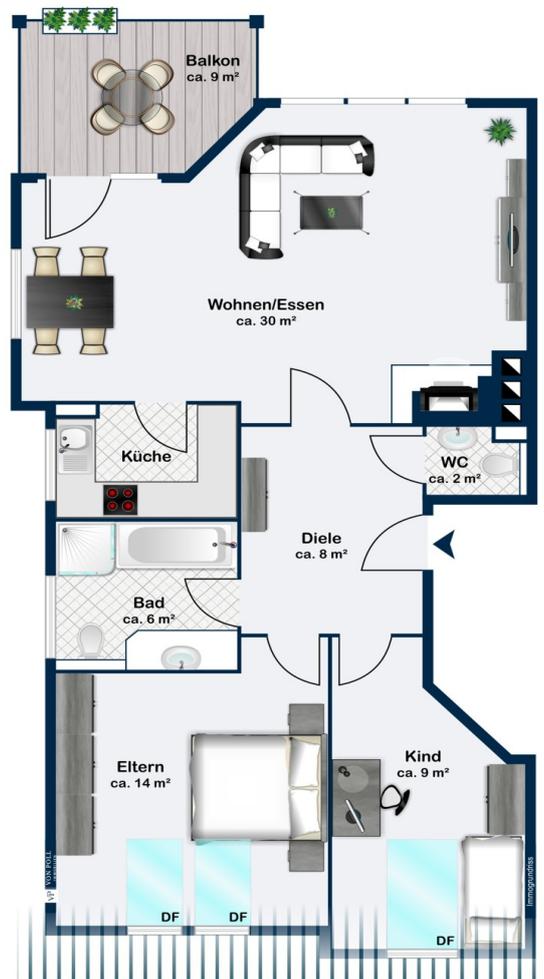
CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Une première impression

In ruhiger Ortsrandlage befindet sich in einem 6-Parteienhaus diese charmante 3-Zimmer Wohnung mit einem phantastischen Blick (Richtung N/O) über den beliebten Waldemser Ortsteil Bermbach. Das Haus wurde 1994 in bewährter Qualität durch die Firma Bücher gebaut. Da in dieser kleinen Eigentümergemeinschaft überwiegend Eigentümer wohnen, befindet sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand. Die perfekt für ein Paar oder eine kleine Familie geschnittene Wohnung besticht vor allem durch ihre Helligkeit. Dank der bodentiefen Fensterflächen ist der Wohnbereich herrlich lichtdurchflutet. Auf dem nach S/W ausgerichteten Balkon können Sie entspannte Sommerabende genießen. Die beiden nach N/O ausgerichteten Schlafzimmer bieten absolute Ruhe und vor allem einen herrlichen Blick über den Ort und die Taunuslandschaft. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und kann mit überschaubarem Renovierungsaufwand und der Investition einer neuen Küche von neuen Eigentümern zum 01.10.2024 übernommen werden. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz im Haus gegenüber, der optional dazu erworben werden kann. (zzgl. 10.000 €) Da die Wohnung derzeit noch bis 30.09.2024 vermietet ist, bitten wir um Verständnis, dass wir aus Diskretionsgründen aktuell keine weiteren Bilder von der Wohnung veröffentlichen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins sprechen Sie uns gern an.

CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Détails des commodités

### Wohnung

- Kunststofffenster doppelt verglast
- Holzfenster doppelt verglast (im Schlaf- und Kinderzimmer) mit Verdunklungsrollos
- Man. Rollläden an den Fenstern
- Laminatböden in den Zimmern
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Gegensprechanlage
- Sonnenbalkon
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Waschkeller
- Tiefgaragenstellplatz (optional zzgl. 10.000 €)

### Haus

- Neue Heizungsanlage (2015)
- Neuer Fassadenanstrich (2017)

CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Tout sur l'emplacement

Idyllisch gelegen im beliebten Ortsteil Waldems-Bermbach, nur 4 km von Idstein entfernt. Relativ schwer einsehbar liegt in einer windgeschützten Talmulde der über 1.200 Jahre alte Ortsteil Bermbach. Das nahegelegene frühere Kastell "Altenburg", sowie der Limes zeugen von einer historischen, römischen Vergangenheit. Inmitten von Wald und Wiesen gelegen bieten weite Teile des Dorfes einen tollen Ausblick auf die Höhen des Taunus und den Feldberg. Eine Kindertagesstätte und ein reges Vereinsleben mit einem umfangreichen Sport- und Freizeitangebot prägen das Dorf. Am Ortsrand befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, wovon einer einen Hofladen mit umfangreichem Angebot bereithält. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung gibt es im nur 4 km benachbarten Idstein. Von hier haben Sie kurze Wege über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder zum Frankfurter Flughafen.

CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2018.  
Endenergieverbrauch beträgt 140.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24192024 - 65529 Waldems / Bermbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)